



Número: **0107849-30.2016.8.13.0035**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Araguari**

Última distribuição : **05/08/2016**

Valor da causa: **R\$ 116.503,40**

Processo referência: **0107849-30.2016.8.13.0035**

Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL SA (EXEQUENTE)	
	SERVIO TULIO DE BARCELOS (ADVOGADO) JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA (ADVOGADO)
REGINALDO DE OLIVEIRA MENDES (EXECUTADO(A))	
	RAPHAEL NOVAKI VILELA DOS REIS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10745970963	18/09/2026 09:21	EDITAL	Edital

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do proprietário, executado e fiel depositário do bem **Reginaldo de Oliveira Mendes – CPF nº 029.790.656-92**, seu cônjuge e coproprietária do bem **Nara das Graças Silva Mendes**, dos coproprietários do bem **Marcos de Oliveira Mendes - CPF nº 391.642.091-72**, seu cônjuge **Alda Regina Barbosa Mendes**, do **Marlem de Oliveira Mendes CPF nº 848.816.826-87**, seu cônjuge se casado for, **Donizete de Oliveira Mendes CPF nº 030.754.446-00**, seu cônjuge **Elenita de Lima Ferreira Mendes**, do credor hipotecário **Banco Bradesco S.A. – CNPJ nº 60.746.948/0001-12**, por meio de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerido pelo **Banco Do Brasil S.A, Processo nº 0107849-30.2016.8.13.0035**.

O Dr. Pedro Marcos Begatti, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.mouzarbastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 4 DE NOVEMBRO DE 2026, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o 2º Leilão com início no dia 4 DE NOVEMBRO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 4 DE NOVEMBRO DE 2026, às 14:00 horas, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 94% do valor da avaliação atualizada.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado na data da abertura do leilão, de acordo com a tabela da CGJMG, conforme Decisão de ID 10260581104 – Pág. 1/5, de 08 de julho de 2024.

OBSERVAÇÃO: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma Fazenda, com área total de 48,40,00 ha, localizada na “FAZENDA SANTA IZABEL, local denominado “CÓRREGO DA ÉGUA”, no município de Araguari/MG, no distrito de Piracaíba. O imóvel possui relevo inclinado e ondulado, todo mecanizável e com aptidão predominante para pecuária e pequenas lavouras, o solo apresenta manchas de cascalho. Possuindo casa de sede necessitando de manutenção, com aproximadamente 100m² de construção (incluindo a varanda em torno da casa), possui curral em bom estado. A propriedade está situada a aproximadamente 50 quilômetros de distância da cidade de Araguari, percorrendo pela rodovia MG 413, após descer a serra, entra a direita no KM 8 a rodovia MG 413, onde, á esquerda, possui uma placa com



descrição “ADIR”. O imóvel possui 9,68ha destinado à RESERVA FLORESTAL, conforme AV-2 de sua respectiva matrícula. Registro anterior nº 14.871. Este bem está matriculado sob o nº 38.529, Livro 02, Registro Geral, da Circunscrição Imobiliária de Araguari/MG. INCRA nº 414.018.007.161/0, NIRE nº 06988709

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 1.800,000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de Imóvel, de ID 10043222250 - Pág. 3 – dos autos de 26 de setembro 2023.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

- 1) Hipoteca cedular de 1º grau, em favor de Banco do Brasil S/A, conforme R-8, da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
- 2) Hipoteca cedular de 3º grau, em favor de Banco do Brasil S/A, conforme R-10 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
- 3) Hipoteca cedular de 3º grau, em favor de Banco do Brasil S/A, conforme R-13 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
- 4) Hipoteca cedular de 4º grau, em favor de Banco do Brasil S/A - CNPJ nº 00.000.000/0001-91, conforme R-14 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
- 5) Hipoteca cedular de 5º grau, em favor de Banco do Brasil S/A, conforme R-15 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG
- 6) Hipoteca de sexto grau, em favor de Banco do Brasil S/A, conforme R-16 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG
- 7) Cédula Rural Pignoratícia de primeiro grau em favor de Banco do Brasil S/A, conforme AV-17 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG
- 8) Penhora, extraída dos autos de Ação Trabalhista, processo nº 0011159-28.2016.5.030047, em que Gilberto Naves oliveira, move contra Distribuidora de Hortifrutigranjeiros Mendes Ltda. - ME e outros, perante a 1º Vara do Trabalho da Comarca de Araguari/MG, conforme R-18 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG
- 9) Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0046815-54.2016.8.13.0035, em que Banco do Brasil S/A, move contra Marcos de Oliveira Mendes e outros, conforme R-19 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.



- 10) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0008730.62.2017.8.13.0035, em que Banco do Brasil S/A, move contra Marcos de Oliveira Mendes e outros, conforme R-20 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
- 11) Penhora extraída do processo nº 5000229-63.2019.8.13.0035, em que Banco do Brasil S/A, move contra Marcos de Oliveira Mendes e outros, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme R-21 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
- 12) Penhora de uma parte ideal do imóvel pertencente ao Reginaldo de Oliveira Mendes, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0107849-30.2016.8.13.0035, em que Banco do Brasil S/A, move contra Reginaldo de Oliveira Mendes, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme R-22 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
- 13) Penhora da parte ideal de 25% do bem, extraída dos autos de Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 0068023-60.2017.8.13.0035, em que Césio Martins dos Santos, move contra Marcos Oliveira Mendes, perante a Unidade Jurisdicional – 1º JD da Comarca de Araguari/MG conforme R-23 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
- 14) Ajuizamento de Ação de Execução, processo nº 5005307-67.2021.8.18.0035, em que Banco do Brasil S/A, move contra Marcos de Oliveira Mendes e outros, perante a 4ª Vara cível da Comarca de Araguari/MG, conforme R-24 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
- 15) Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0032385-97.2016.8.13.0035, em que o Banco do Brasil S/A, move contra Reginaldo de Oliveira Mendes e outros, conforme R-25 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG
- 16) Penhora de parte ideal de 1/4 do imóvel, extraída dos autos Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 0115137-58.2018.8.13.0035, em que Eni Aparecida Marques Pacheco, move contra Marcos de Oliveira Mendes, conforme R-26 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
- 17) Penhora da cota parte ideal, extraída dos autos do processo nº 0030579-27.2016.8.13.0035, em que Banco do Brasil S.A move contra Marlem de Oliveira Mendes e outra, perante a 2º Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme R-26 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
- 18) Indisponibilidade sobre os bens e direitos em nome de Dozinete de Oliveira Mendes, extraída dos autos do processo nº 00153312120168130035, perante o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, da 1ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-28 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.



19) Indisponibilidade sobre os bens e direitos em nome de Marcos de Oliveira Mendes, extraída dos autos do processo nº 00153312120168130035, perante o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais da 1ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-29 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R\$ 116.503,40 (cento e dezesseis mil, quinhentos e três reais e quarenta centavos)**, conforme Demonstrativo de Conta Vinculada, de ID 3472886518 - Pág. 50, de 31 de julho de 2016.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1) o(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, poderá encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (Artigo 12 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 2) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados;
- 3) não havendo lance superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital;
- 4) **em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a 94% do valor da avaliação, conforme artigo 843 do Código de Processo Civil.**
- 5) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 6) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 7) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
- 8) a comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á pagos diretamente;
- 9) com a aceitação do lance, o sistema do leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo do Processo;
- 10) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (Artigo 24 da Resolução nº 236 do CNJ).
- 11) o auto de arrematação será assinado por este Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da



comissão, salvo se permitido na modalidade de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;(art. 903, caput, do CPC c/c Artigo 25 da Resolução nº 236 do CNJ)

12) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC e Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ;

13) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro público oficial;

14) eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);

15) o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).

16) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente.

17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is)

18) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas;

19) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma prevista no parágrafo 4º do art. 903 do CPC. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1º do Código de Processo Civil;

20) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”.

LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, **Sr. Mouzar Baston Filho**, devidamente cadastrado na JUCEMG Nº 1125.



PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Sistema do Tribunal de Justiça de Minas Gerais - DEPOX (emitida através do site <http://depox.tjmg.jus.br/depox/pages/guia/publica>), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro.

PAGAMENTO PARCELADO:

- 1) O(s) interessado(s) poderão adquirir os bens penhorados em prestações, conforme Artigo 895 do CPC.
- 2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil**.
- 3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que no mesmo valor, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil**.
- 04) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito (art. 895, CPC): 1) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; 2) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 94% da última avaliação atualizada, de acordo com a tabela da CGJMG, conforme Decisão de ID 10260581104 – Pág. 1/5, de 08 de julho de 2024.

OBSERVAÇÕES:

- 1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
- 2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
- 3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas.

ADJUDICAÇÃO: A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, se o exequente adjudicar o bem imóvel penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da execução ou sobre o valor da avaliação do bem, se menor



DO ACORDO – A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da execução ou sobre o valor da avaliação do bem, se menor, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari Avenida Doutor Oswaldo Pieruccetti, 400, até 999 a 1000, Sibipiruna, Araguari - MG - CEP: 38445-130, e E-mail: ari2civel@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca – SP e Avenida Santa Rita, 858, Sala D, Centro, CEP 37.993-000 em Cássia/MG, ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316/ (35) 99850-0339 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br, e no site www.mouzarbastonleiloes.com.br.

Fica o executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge coproprietária do bem, os coproprietários do bem, seus cônjuges se casados forem, o credor hipotecário, por meio do seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Araguari/MG, 18 de setembro de 2026.

PEDRO MARCOS BEGATTI
JUIZ DE DIREITO

